

Heranças Indivisas: O que muda com a Nova Reforma Legislativa

POR LUCIANO CLEISTENES

A proposta de lei que altera profundamente o regime jurídico das heranças indivisas foi aprovada em Conselho de Ministros a 12 de março de 2026 e já se encontra em discussão parlamentar. Inserida no pacote de medidas para a Habitação do Governo de Luís Montenegro, esta reforma tem como propósito central mobilizar o vasto património imobiliário que permanece bloqueado em Portugal, muitas vezes durante anos, ou mesmo gerações, por força de conflitos entre herdeiros e da morosidade dos processos de partilha.

Segundo dados do próprio Governo, existem em Portugal cerca de 250 mil casas habitáveis devolutas e 130 mil habitações a necessitar de obras, muitas das quais associadas a heranças indivisas. No território rural, o panorama é ainda mais expressivo: estima-se que 3,4 milhões de prédios rústicos, cerca de um terço do total nacional, se encontrem nesta situação, contribuindo para o abandono de terrenos e para o agravamento do risco de incêndio florestal.

O que é uma Herança Indivisa?

Em termos jurídicos, a herança indivisa é o conjunto de bens, direitos e obrigações de uma pessoa falecida que, após aceitação pelos herdeiros, ainda não foi formalmente partilhada. Durante esse período, o património pertence à herança como um todo, sendo todos os herdeiros titulares de uma quota ideal sobre o conjunto dos bens, mas sem que a nenhum deles corresponda qualquer bem determinado.

O problema reside no facto de a lei vigente permitir, ainda que por via da inércia ou da oposição tácita de um único herdeiro, que a partilha seja indefinidamente adiada. O artigo 2101.º do Código Civil assegura que qualquer co-herdeiro ou cônjuge meeiro pode, a qualquer momento, dar início ao processo de partilha. Contudo, a celeridade teórica deste direito choca com a realidade prática: os inventários judiciais são notoriamente morosos, e a necessidade de consenso entre todos os herdeiros transforma frequentemente o que deveria ser uma partilha em litígio prolongado, em contradição flagrante com o artigo 1412.º do mesmo diploma, que proclama que nenhum comproprietário é obrigado a permanecer na indivisão.

A Reforma Aprovada: A regra dos Dois Anos

O diploma aprovado pelo Conselho de Ministros assenta num princípio que o Governo apelidou de processo especial de venda de coisa imóvel indivisa. A lógica é a seguinte: decorridos dois anos sobre a aceitação da herança sem que os herdeiros tenham chegado a acordo quanto à partilha do imóvel, qualquer um deles fica habilitado a requerer judicialmente, ou por via arbitral, a venda do bem indiviso.

Como explicou o Primeiro-Ministro Luís Montenegro, “não cabe ao Estado forçar soluções, muito menos violar o direito de propriedade”, mas impõe-se criar “mecanismos para desbloquear situações de impasse”. O objectivo não é a expropriação, mas sim garantir que cada herdeiro possa aceder efectivamente à parte do património a que tem direito.

O diploma prevê igualmente a salvaguarda de situações especiais: a casa de família, os herdeiros menores de idade e os herdeiros em situação de vulnerabilidade ou incapacidade beneficiam de protecção reforçada, não sendo, em princípio, abrangidos pelo mecanismo de venda forçada.

O procedimento de Venda-Partilha

O processo de venda-partilha foi concebido para ser célere. O herdeiro requerente apresenta uma avaliação técnica do imóvel. Os restantes herdeiros dispõem de um prazo de 30 dias, contados da notificação judicial, para deduzirem oposição, mas essa oposição tem de ser fundamentada. Não basta a simples recusa em vender; é necessário identificar erros na avaliação ou outras razões objectivas que invalidem a venda. Persistindo o desacordo, cabe ao tribunal, ou ao árbitro, no caso da arbitragem sucessória, proferir decisão.

A reforma alarga ainda as possibilidades de planeamento sucessório: o titular do património passa a dispor de maiores poderes para definir, em vida, a forma como os seus bens serão divididos após a sua morte, uma medida que, a prazo, poderá contribuir para reduzir o número de situações de indivisão.

O que muda na prática?

A reforma não impede que os herdeiros cheguem a acordo nos termos que entenderem. O que muda é o quadro de incentivos: sabendo que, findo o prazo de dois anos, qualquer co-herdeiro poderá desencadear o processo de venda, a pressão para alcançar uma solução negociada aumenta significativamente.

Por outro lado, a introdução da arbitragem sucessória como via alternativa ao tribunal representa uma aposta clara na celeridade e na desjudicialização dos conflitos hereditários, uma tendência que se tem afirmado em vários ordenamentos jurídicos europeus.

Nota de Direito Comparado: Portugal e Brasil

A reforma aprovada avizinha-se do mecanismo de inventário extrajudicial implementado no regime jurídico brasileiro com o Código de Processo Civil de 2015, que inseriu o artigo 610.º, que possibilita, quando todos os herdeiros são maiores e capazes e na falta de testamento, a partilha ser toda formalizada directamente em cartório, por escritura pública, sem a necessidade de intervenção judicial. O que resulta em processos que podem ser concluídos em semanas ao invés de anos.

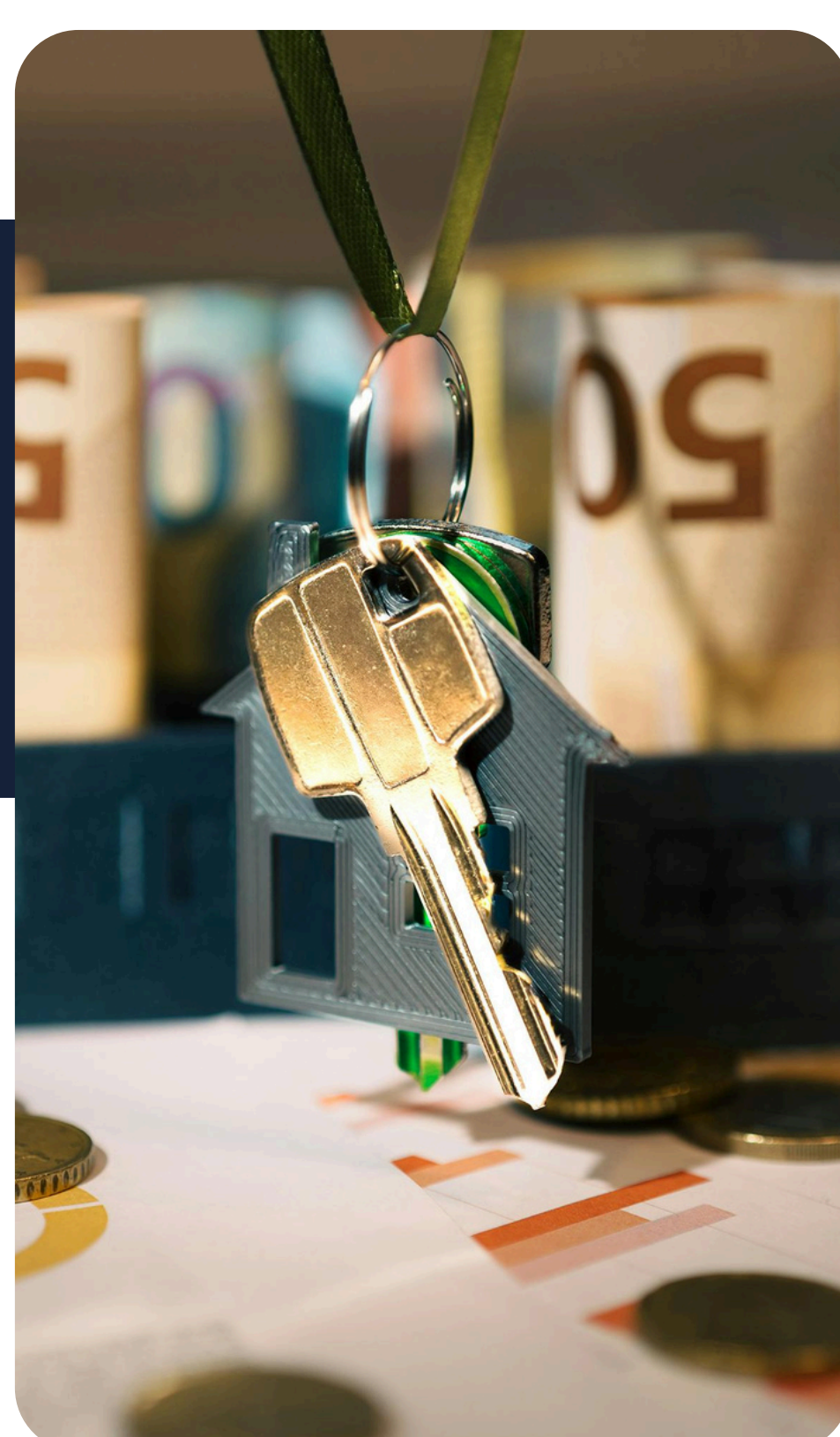
A semelhança reside no incentivo a desjudicialização da herança, que reconhecem que o tribunal não deve mais ser a via obrigatória para a resolução de conflitos hereditários quando possível a solução consensual. A diferença, por sua vez, habita no ponto de partida, enquanto que o regime jurídico brasileiro requisita o consenso prévio entre os herdeiros para utilização da via extrajudicial, Portugal adotou a possibilidade de tudo ser deflagrado por um dos herdeiros, mesmo que sem o acordo dos demais, desde que atingido o prazo de dois anos.

Neste ponto a reforma portuguesa é muito robusta, pois não depende do acordo de todos para desbloquear o impasse, oferecendo saída mesmo quando o consenso é impossível.

Uma reforma necessária

O sistema vigente há décadas em Portugal criou uma situação paradoxal: milhares de imóveis em centros urbanos e no território rural permanecem devolutos, sem utilização económica, enquanto o mercado imobiliário acusa uma escassez severa de oferta. A herança indivisa tornou-se, em muitos casos, não um direito a preservar, mas um bloqueio a perpetuar.

A reforma ora aprovada não é uma solução perfeita, nenhuma o é em matéria tão complexa quanto o direito sucessório, mas representa um passo significativo no sentido de equilibrar os legítimos interesses individuais de cada herdeiro com o interesse colectivo num mercado de habitação mais dinâmico e acessível.



Luciano Cleistenes
luciano@grpclaw.com
Strategic Litigation
Complex Contracts